



7. november 2018

Sagsnr.  
2018-0174809

Dokumentnr.  
2018-0174809-11

Sagsbehandler  
Sarah Andersen

## **Orientering til Økonomiudvalget om det videre forløb vedr. lejeniveau for mobilantennepositioner**

Venstre og Det Konservative Folkeparti fremsatte d. 21. juni 2018 medlemsforslag til Borgerrepræsentationen (BR), om ændring af lejeniveauet for mobilantenner, ved at overgå til beregning efter metode 1 i Energistyrelsens vejledning. Forslaget blev hjemsendt til endelig stillingtagen hos Økonomiudvalget (ØU)

Økonomiforvaltningen(ØKF) indstillede herefter overfor ØU, at det tages til efterretning, at der ikke er hjemmel i lovgivning til at vedtage medlemsforslaget.

ØU besluttede på mødet d. 25. september 2018 at tilbagesende indstillingen til ØKF, med anmodning om at indhente udtalelse fra Energistyrelsen omkring eventuelt lovforberedende arbejde med henblik på at få ændret lovgivning på området, samt at spørgsmålet om muligheden for at opkræve mindre i leje forelægges det kommunale tilsyn i Ankestyrelsen.

ØU's beslutning af 25. september 2018 er vedlagt som **bilag 1**.

ØKF har rettet henvendelse til Energistyrelsen og Ankestyrelsen.

Spørgsmålet til Ankestyrelsen er formuleret således:

*"Kan Københavns Kommune lovligt lejefastsætte arealer (jordarealer og/eller tagflader på kommunalt ejede ejendomme) til brug for digital infrastruktur efter Energistyrelsens (tidligere Erhvervsstyrelsen) model 1 iht. vejledning om markedsleje ved udlejning af arealer til brug for digital infrastruktur."*

Spørgsmålet er i overensstemmelse med medlemsforslaget, og i tråd med hvad ØU skal tage stilling til.

Henvendelsen til Energistyrelsen og Ankestyrelsen er vedlagt som **bilag 2** og **bilag 3**.

Ankestyrelsen har d. 6. november 2018 besvaret ØKF's henvendelse og afgivet forhåndsudtalelse i sagen, som konkluderer, at anvendelse af model 1 vil være i strid med kommunalfuldmagtsreglerne, såfremt det resulterer i en leje der ikke svarer til markedsleje. Forhåndsudtalelsen udgør Ankestyrelsens endelige stillingtagen i sagen.

### **Udlejning**

Borups Allé 177  
2400 København NV

EAN nummer  
5798009781604

Ankestyrelsens forhåndsudtalelse er vedlagt som **bilag 4**.

ØKF afventer fortsat svar fra Energistyrelsen, men forventer at dette foreligger inden udgangen af 2018.

ØKF forventer på den baggrund at kunne levere en ny indstilling til ØU i løbet af 1. kvartal 2019.

**Bilag:**

Bilag 1 – ØU's beslutning af 25. september 2018

Bilag 2 – Henvendelsen til Energistyrelsen

Bilag 3 - Henvendelsen til Ankestyrelsen

Bilag 4 - Forhåndsudtalelse fra Ankestyrelsen



## 9. Endelig stillingtagen til lejepriser for mobilantennepositioner (medlemsforslag) (2018-0174809)

Denne indstilling behandler medlemsforslaget om ændring af lejeniveauet for mobilantennepositioner, som blev fremsat på Borgerrepræsentationens møde den 21. juni 2018.

### Indstilling

Økonomiforvaltningen indstiller over for Økonomiudvalget,

1. at nedenstående redegørelse om anvendelse af model 1 tages til efterretning,
2. at det godkendes, at der hermed er gjort op med medlemsforslaget fra Venstre og Det Konservative Folkeparti om ændret prissætning af rammerne for digital infrastruktur i København på Borgerrepræsentationens møde den 21. juni 2018 jf. bilag 1.

### Problemstilling

Venstre og Det Konservative Folkeparti har den 21. juni 2018 fremsat medlemsforslag for Borgerrepræsentationen (BR) om ændring af lejeniveauet for mobilantennepositioner, jf. bilag 1. Forslaget blev hjemsendt til endelig stillingtagen hos Økonomiudvalget (ØU).

### Løsning

Muligheden for at fastsætte lejen efter model 1 i Energistyrelsens vejledning er blevet undersøgt i notat fra Horten Advokatfirma, jf. bilag 2. Konklusionen er, at Københavns Kommune udlejer mobilantenne-positioner med hjemmel i lov om elektroniske kommunikationsnet og tjenesters § 60a, hvorefter udleje skal ske på "markedsvilkår". Københavns Kommune har ikke har hjemmel i lov til at fastsætte en leje, der ligger under markedslejen, hvilket model 1 vil medføre.

Model 1 fra Energistyrelsens vejledning fastsætter lejen ud fra den offentlige ejendomsvurdering. Den offentlige ejendomsvurdering er lavere end markedslejen i Københavns Kommune, hvor befolkningstætheden, efterspørgslen og priserne er Danmarks højeste. Energistyrelsen anfører i alt tre metoder til lejefastsættelse, og det fremgår af Energistyrelsens vejledning, at valget mellem de tre anførte metoder til fastsættelse af markedsleje er frit inden for, hvad kommunerne "finder mest anvendelig i relation til deres lokale forhold."

Lejeniveauet i Københavns Kommune kan umiddelbart ikke sammenlignes med kommunerne i Region Nordjylland eller Region Sjælland, som nævnes i medlemsforslaget. I visse kommuner vil lejen efter model 1 dog være sammenfaldende med markedslejen, hvilket i så fald betyder, at model 1 lovligt kan benyttes. Det er heller ikke alle kommuner i Region Sjælland, der benytter model 1.

Københavns Kommune har den 21. juni 2018 uopfordret modtaget en henvendelse fra konsulent John Strand fra Strand Consult, som mener, at Hortens notat om lejepriser ikke er fyldestgørende og korrekt. Horten har fået forelagt henvendelsen, der ikke giver anledning til ændringen i deres notat af den 15. maj 2017.

Energistyrelsen er forelagt notatet fra Horten, da styrelsen er ressortmyndighed på lov om elektroniske kommunikationsnet og tjenester. Styrelsen udtaler, at det påhviler den enkelte udlejer at vurdere, hvilken fremgangsmåde der er mest relevant, at der er kommuner, hvor høj prisdannelse medfører, at styrelsens model model 1 vil komme i strid med statsstøtte-reglerne, og at der igangsættes en undersøgelse af hjemmelsgrundlaget via Teleaftalen.

Der er ikke hjemmel i lovgivningen til at vedtage medlemsforslaget.

I regeringsaftalen fra den 17. maj 2018 om "Bredbånd og mobil i digital topklasse – Fremtidens telepolitik for hele Danmark" fremgår det, at parterne er enige om, at der skal gennemføres en omfattende undersøgelse af grundlaget for fastsættelse af markedsleje for kommuner, regioner og statslige udlejere.

## Økonomi

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser.

## Videre proces

Der foretages ikke noget yderligere.

Peter Stensgaard Mørch

/Søren Tegen Pedersen

## Beslutning

Dagsordenspunkt 9: Endelig stillingtagen til lejepriser for mobilantennepositioner (medlemsforslag) (2018-0174809)

### Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 25. september 2018

Et samlet Økonomiudvalg tilbagesendte indstillingen til Økonomiforvaltningen med henblik på, at forvaltningen retter henvendelse til Energistyrelsen for at forhøre sig om eventuel kommende ændret lovgivning på området. Økonomiforvaltningen skal desuden forelægge spørgsmålet om muligheden for at opkræve mindre i leje for det kommunale tilsyn i Ankestyrelsen.

Når indstillingen igen forelægges for Økonomiudvalget bedes Energistyrelsens vejledning på området være bilagt indstillingen.

## Bilag

Bilag 1 - Medlemsforslag om ændret prissætning af rammerne for digital infrastruktur i København med tilhørende bilag

Bilag 2 - Notat fra Horten

**Sarah Andersen**

---

**Fra:** Sarah Andersen  
**Sendt:** 8. oktober 2018 14:49  
**Til:** MSCJ@ens.dk  
**Cc:** Regitze Elmsted  
**Emne:** Lejeniveau for mobilantenner - vedr. ændret lovgivning på området  
**Vedhæftede filer:** Notat om udlejning af arealer til brug for digital infrastruktur.pdf; Bilag 2 - Økonomiudvalgets beslutning i mødet d. 25.9.2018.pdf

**Kategorier:** Vigtig  
**AppServerName:** kkedoc4  
**DocumentID:** 2018-0174809-10  
**DocumentIsArchived:** -1

Kære Maria

Økonomiudvalget har d. 25. september 2018 behandlet indstillingen om ændring af lejeniveauet for mobilantennepositioner på Københavns Kommunes bygninger, og har i den forbindelse bedt Københavns Ejendomme og Indkøb om at rette henvendelse til Energistyrelsen, omkring eventuel kommende ændret lovgivning på området, jf. vedlagte referat fra Økonomiudvalget.

I har tidligere fremsendt vedhæftede notat til min Chef Regitze Elmsted, hvor I afslutningsvist nævner, at der som følge af "*Aftale om bredbånd og mobil i digital topklasse – fremtiden telepolitik for hele Danmark*" vil blive igangsat en undersøgelse af grundlaget for fastsættelse af markedsleje for kommuner, regioner og statslige udlejere. På baggrund af Økonomiudvalgets beslutning skal jeg venligst bede jer fremsende en udtalelse vedr. dette.

Har du behov for yderligere information er du velkommen til at kontakte mig.

Med venlig hilsen

**Sarah Andersen**  
Jurist. Teamkoordinator.  
Udlejning

---

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Økonomiforvaltningen  
Københavns Ejendomme og Indkøb

Borups Allé 177, Blok E, 1., Blok E, 1. sal  
2400 København NV

Mobil 2383 5614  
E-mail [by2n@kk.dk](mailto:by2n@kk.dk)  
Web [www.kobenhavnsejendomme.kk.dk](http://www.kobenhavnsejendomme.kk.dk)  
EAN 5798009781604

## **Anmodning om forhåndsudtalelse hos Ankestyrelsen, det kommunale tilsyn.**

### **1. Beskriv emnet**

Det Konservative Folkeparti og Venstre har d. 21. juni 2018 overfor Københavns Kommunes Borgerrepræsentation fremsat medlemsforslag, om ændring af lejeniveauet for mobilantennepositioner på Københavns Kommunes ejendomme, således at lejeniveauet beregnes efter Erhvervsstyrelsens model 1. Forslaget er vedlagt som **bilag 1**.

Forslaget blev hjemsendt til endelig stillingtagen hos Økonomiudvalget, og udvalget har d. 25. september 2018 bedt Økonomiforvaltningen om, at foreligge spørgsmålet om, hvorvidt der er hjemmel til, at Københavns Kommune fastsætter lejen i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens model 1, for det kommunale tilsyn i Ankestyrelsen. Referat fra Økonomiudvalget møde af 25 september 2018 er vedlagt som **bilag 2**.

**Ankestyrelsen bedes derfor fremkomme med en forhåndsudtalelse på baggrund af følgende spørgsmål:**

**”Kan Københavns Kommune lovligt lejefastsætte arealer (jordarealer og/eller tagflader på kommunalt ejede ejendomme) til brug for digital infrastruktur efter Energistyrelsens (tidligere Erhvervsstyrelsen) model 1 iht. vejledning om markedsleje ved udlejning af arealer til brug for digital infrastruktur.”**

### **Sagen**

Københavns Kommune er, ligesom andre ejere af master og bygninger mv., forpligtet til at imødekomme anmodninger om adgang til opsætning af antennesystemer på sine bygninger mv. jf. § 10 i Lov om etablering og fælles udnyttelse af master til radiokommunikationsformål mv. (LBKG 2004-0623 nr. 681)

Af Lov om elektroniske kommunikationsnet og -tjenester (LBKG 2014-02-07 nr. 128) § 60a fremgår følgende:

*Kommunalbestyrelsen henholdsvis regionsrådet kan indgå aftaler på markedsvilkår med udbydere af elektroniske kommunikationsnet om udlejning af arealer,*

*bygninger, høje konstruktioner, master m.v. med henblik på udbygning af radiokommunikationsnettet.*

Københavns Kommune har på den baggrund i en årrække indgået aftaler om udleje af mobilantennepositioner (digital infrastruktur) på Københavns Kommunes ejendomme og arealer, hvor der typisk er tale om master etableret på tagflader, men i enkelte tilfælde også høje master placeret på jordarealer.

Aftalerne om opsætning indgås på Københavns Kommunes standardvilkår iht. ”Lejeaftale om opsætning af antenner og kommunikationsudstyr”, og der opkræves en årlig leje på kr. 40.110,45 ekskl. moms (niveau 2018). Lejen reguleres årligt i henhold til nettoprisindekset. Standardvilkårene er vedlagt som **bilag 3**.

Siden 2016 har TDC og Teleindustrien(TI) anfægtede Københavns Kommunes lejeniveau for mobilantennepositioner, som man mener er for højt. Med udgangspunkt i Erhvervsstyrelsens ”Vejledning om markedsleje ved udlejning af arealer til brug for digital infrastruktur”, som oplister 3 metoder til fastsættelse af markedslejen for antennepositioner, er TDC og TI af den opfattelse, at lejen bør fastsættes efter Erhvervsstyrelsens model 1 som anvender den offentlige vurdering som grundlag for legeberegningen, hvilket resulterer i en markant lavere leje. Erhvervsstyrelsens vejledning er vedlagt som **bilag 4**.

Benyttes model 1 på de eksisterende positioner på Københavns Kommunes ejendomme, medfører det en årlig leje som spænder fra kr. 3.067,06 – 28.624,54, hvilket udgør en årlige gennemsnitsleje på kr. 9.981,13 pr. position. Størstedelen af positionerne vil konkret komme til at ligge på en årlig leje på ca. kr. 8.000,00 – 10.000,00.

Til brug for vurdering af, om anvendelse af model 1 resulterer i et markedskonformt lejeniveau foretog Københavns Kommune en markedslejeundersøgelse i 2016, hvor Københavns Kommune indsamlede oplysninger på 49 sammenlignelige mobilantennepositioner i København hos private udlejere. Den årlige gennemsnitsleje udgjorde for disse positioner kr. 49.787,69.



I forbindelse med en konkret forespørgsel fra TDC, om leje af et jordareal beliggende Samosvej 50, 2300 København indhentede Københavns Kommune en ekstern vurdering af arealet. Årlig leje beregnet efter Erhvervsstyrelsens model 1 udgør kr. 3.000, hvorimod markedslejen er vurderet til kr. 45.000, jf. vurderingsrapport fra Colliers International. Vurderingsrapporten er vedlagt som **bilag 5**.

Københavns Kommune har endvidere indhentet en udtalelse fra Horten omkring muligheden for at anvende en legeberegningsmodel som resulterer i et lejeniveau der ligger væsentligt under markedslejen. Horten konkluderer, at udlejning af arealer til brug for mobilantennetårne mv. sker med hjemmel i Lov om elektronisk kommunikationsnet og -tjenester § 60a, hvorefter udlejningen skal ske på ”*markedsvilkår*”. På baggrund af en analyse af Model 1 og dens beregningsgrundlag, vurderer Horten, at denne model næppe vil opfylde kriteriet om markedsleje. Hortens´ notat er vedlagt som **bilag 6**.

I regeringsaftalen fra 17. maj 2018 om ”*Bredbånd og mobil i digital topklasse – Fremtidens telepolitik for hele Danmark*” fremgår det, at parterne er enige om, at der skal gennemføres en omfattende undersøgelse af grundlaget for fastsættelse af markedsleje for kommuner, regioner og statslige udlejere.

Endeligt er Energistyrelsen forlagt notatet fra HORTEN, da styrelsen er ressortmyndighed på lov om elektronisk kommunikationsnet og tjenester, da området er overgået fra Erhvervsstyrelsen til Energistyrelsen. Styrelsen udtaler, at det påhviler den enkelte udlejer at vurdere, hvilken fremgangsmåde der er mest relevant, at der er kommuner, hvor høj prisdannelse medfører, at styrelsens modeller vil komme i strid med statsstøtte-reglerne, og at der igangsættes en undersøgelse af hjemmelsgrundlaget via Teleaftalen af 17. maj 2018. Notat fra Energistyrelsen er vedlagt som **bilag 7**.

Det bemærkes, at der mellem Københavns Kommune og TI er udarbejdet en hensigtserklæring, jf. **bilag 8**, i henhold til hvilken Københavns Kommune udtaler, at ville arbejde for at skabe så gunstige vilkår for teleindustrien som muligt.

Det er Københavns Kommunes vurdering, at det eksisterende lejeniveau på kr. 40.110,45 ligger i den lave ende af markedslejen for tilsvarende aftaler, hvorfor der indenfor hjemmelsgrundlaget leves op til hensigtserklæringen.

På baggrund af ovenstående undersøgelser vurderer Københavns Kommune ikke, at kommunen lovligt kan vedtage model 1 som lejberegningsmodel for mobilantennepositioner i København, da modellen næppe vil opfylde kriteriet om markedsleje iht. gældende lovgivning.

## **2. Beskriv kommunens påtænkte beslutning**

Københavns Kommune ønsker at undersøge, hvorvidt der er hjemmelsgrundlag til at anvende Erhvervsstyrelsens modeller for fastsættelse af leje for digital infrastruktur.

## **3. Beskriv tvivlsspørgsmålet**

I henhold til Lov om elektroniske kommunikationsnet og -tjenester § 60a skal udlejning af mobilantennepositioner ske på ”*markedsvilkår*”.

Erhvervsstyrelsens model 1 indebærer - en lejberegningsmetode som resulterer i en leje som ligger væsentligt under markedslejen for tilsvarende aftaler.

## **4. Sammenfatning af Kommunens retsopfattelse**

Det er Københavns Kommunes vurdering, at anvendelse af model 1 på arealer og/eller tagflader placeret i Københavns Kommune forudsætter en lovændring, da der ikke er tilstrækkeligt hjemmelsgrundlag til at fravige kravet om markedsvilkår.

## **5. Kontakt til andre myndigheder**

## **6. Kontaktoplysninger**

Sarah Andersen, tlf. 2383 5614

## **7. Datoangivelse for ønsket forhåndsudtalelse**



Københavns Kommune

Att. Sarah Andersen, Økonomiforvaltningen

## Københavns Kommunes anmodning om forhåndsudtalelse

Københavns Kommune har den 8. oktober 2018 anmodet Ankestyrelsen om en forhåndsudtalelse vedrørende kommunens mulighed for at anvende model 1 i Erhvervsstyrelsens vejledning af 17. november 2014, om markedsleje ved udlejning af arealer til brug for digital infrastruktur.

6. november 2018

I henhold til § 60 a i lov om elektroniske kommunikationsnet og – tjenester af 7. februar 2014, kan kommunalbestyrelsen på markedsvilkår indgå aftaler om udlejning af arealer m.v. med henblik på udbygning af radiokommunikationsnettet.

J.nr. 18-60220

Ankestyrelsen  
7998 Statsservice

Efter Erhvervsstyrelsens vejlednings model 1 fastsættes lejen af arealer til brug for digital infrastruktur efter den offentlige ejendomsvurdering.

Tel +45 3341 1200

[ast@ast.dk](mailto:ast@ast.dk)  
[sikkermail@ast.dk](mailto:sikkermail@ast.dk)

### Resumé

Det er Ankestyrelsens vurdering, at det vil være i strid med kommunalfuldmagtsreglerne, hvis Københavns Kommune, ved at anvende model 1 i Erhvervsstyrelsens vejledning, udlejer mobilantennepositioner til en pris, som er lavere end markedslejen.

EAN-nr:  
57 98 000 35 48 21

Åbningstid:  
man-fre kl. 9.00-15.00

Vi har således ingen bemærkninger til den vurdering af spørgsmålet, som Københavns Kommune har forelagt for Ankestyrelsen.

Her følger en gennemgang af sagens baggrund og en nærmere begrundelse for Ankestyrelsens opfattelse.

### Sagens baggrund

Det fremgår af henvendelsen fra Københavns Kommune, at forvaltningen har vurderet, at kommunen ikke har hjemmel i lov til at fastsætte en leje, der ligger under markedslejen, hvilket model 1 i Erhvervsstyrelsens vejledning vil medføre.

Økonomiudvalget har bedt om, at spørgsmålet forelægges Ankestyrelsen, fordi to medlemmer af Københavns Borgerrepræsentation har fremsat medlemsforslag, om ændring af lejeniveauet for mobilantennepositioner på Københavns Kommunes ejendomme.

Kommunen har for at belyse spørgsmålet om anvendelsen af model 1 i Erhvervsstyrelsens vejledning:

- redegjort for lov nr. 128 af 7. februar 2014 om elektroniske kommunikationsnet og -tjenester § 60 a,
- redegjort for kommunens nuværende standardvilkår i forhold til lejeaftale om opsætning af antenner og kommunikationsudstyr, hvor der opkræves en leje på 40.110,45 kr. årligt,
- foretaget en markedslejeundersøgelse for sammenlignelige mobilantennepositioner i København hos 49 private udlejere,
- indhentet en ekstern vurdering af markedslejen for et af kommunens arealer,
- indhentet et notat fra advokatpartnerskabet Horten om muligheden for at anvende en Erhvervsstyrelsens vejlednings model 1, og
- forelagt Hortens notat for Energistyrelsen.

Det fremgår af kommunens markedslejeundersøgelse, at den gennemsnitlige leje for en privat mobilantenneposition var 49.787,69 kr. årligt.

I den eksterne vurdering af markedslejen for et af kommunens arealer blev markedslejen vurderet til 45.000 kr. årligt. Det fremgår af kommunens henvendelse, at lejen ville være 3.000 kr. årligt, hvis kommunen anvendte model 1 i Erhvervsstyrelsens vejledning.

Horten har i sit notat konkluderet, at model 1 næppe vil opfylde kravet om udlejning til markedslejen.

Energistyrelsen har til Københavns Kommune oplyst, at "det påhviler derfor den enkelte udlejer at vurdere, hvilken fremgangsmåde der vil være mest hensigtsmæssig i den enkelte sag og dermed, hvilken metode der bedst afspejler markedslejen."

Københavns Kommune har på den baggrund vurderet, at kommunen ikke lovligt kan anvende model 1 i Erhvervsstyrelsens vejledning.

### **Ankestyrelsens kompetence**

Ankestyrelsen fører tilsyn med, at kommunerne overholder den lovgivning, der særligt gælder for offentlige myndigheder, jf. kommunestyrelseslovens § 48, stk. 1.

Ankestyrelsen kan udtale sig om lovligheden af kommunale dispositioner eller undladelser, jf. kommunestyrelseslovens § 50. Ankestyrelsen kan efter anmodning fra en kommune afgive en forudgående vejledende udtalelse, om kommunens påtænkte disposition.

### **Ankestyrelsens udtalelse**

Ankestyrelsen forstår henvendelsen fra Københavns Kommune således, at Økonomiudvalget er i tvivl om, hvorvidt det vil være lovligt, at kommunen anvender model 1 i Erhvervsstyrelsens vejledning ved fastsættelsen af lejen for mobilantennepositioner.

På baggrund af kommunens oplysninger i sagen lægger vi til grund, at lov om elektroniske kommunikationsnet og -tjenester ikke regulerer spørgsmålet om, hvordan markedslejen for udleje af mobilantennepositioner skal fastlægges, og at spørgsmålet derfor skal vurderes efter kommunalfuldmagtsreglerne.

Det er Ankestyrelsens vurdering, at det vil være i strid med kommunalfuldmagtsreglerne, hvis Københavns Kommune, ved at anvende model 1 i Erhvervsstyrelsens vejledning, udlejer mobilantennepositioner til en pris, som er lavere end markedslejen.

Vi har således ingen bemærkninger til den vurdering af spørgsmålet, som Københavns Kommune har forelagt for Ankestyrelsen.

Udtalelsen vil blive offentliggjort på [www.ast.dk](http://www.ast.dk).

Venlig hilsen

Signe Madsen